

# REFERAT Teknisk Udvalg d. 11-10-2022

**Mødedato**       Tirsdag d. 11. oktober 2022 kl. 09:30

**Mødested**       ML 1 – Hindsgavl

**Mødedeltagere**   Lasse Schmücker, Allan Buch, Steen Dahlstrøm, Anders  
Møllegård, Regitze Tilma

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Forslag til lokalplan nr. 210, for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib og forslag til ti | 3  |
| Endelig vedtagelse af Lokalplan 208 og Kommuneplantillæg nr. 3 for tæt-lav boliger på Adlerhusv            | 8  |
| Ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt nr. 17, Havnegade 41.....                                      | 11 |
| Orientering om dispensation fra lokalplan 171, Rudbæksbanke 35, Strib.....                                 | 15 |
| Udbud af den kollektive trafik.....  | 19 |
| Rammer for lån af kommunale arealer til arrangementer.....   | 21 |

## **Punkt 79: Forslag til lokalplan nr. 210, for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib og forslag til tillæg nr. 10, til Kommuneplan 2021 – 2033**

2022-011360

### **Beslutning**

Godkendt.

### **Præsentation**

Planforslagene har til formål at danne det planmæssige grundlag for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib.

Lokalplan nr. 210 har fokus på bevaring og styret udvikling i udvalgte kvarterer i den ældste del af Strib. Lokalplanens formål er at understøtte og fastholde kvarterernes karakteristika der tilsammen udgør et bevaringsværdigt kulturmiljø. Herudover at fastholde den eksisterende anvendelse som boligområde, og Vestergades rolle som byens samlingspunkt for handel og byliv. Lokalplanen skal samtidig sikre plads til udvikling.

### **Forvaltningen foreslår**

- At forslag til tillæg til kommuneplan nr. 10 godkendes og sendes i offentlig høring
- At forslag til lokalplan, nr. 210 godkendes og sendes i offentlig høring
- At der afholdes borgermøde og byvandring i forbindelse med den offentlige høring

### **Sagsbeskrivelse**

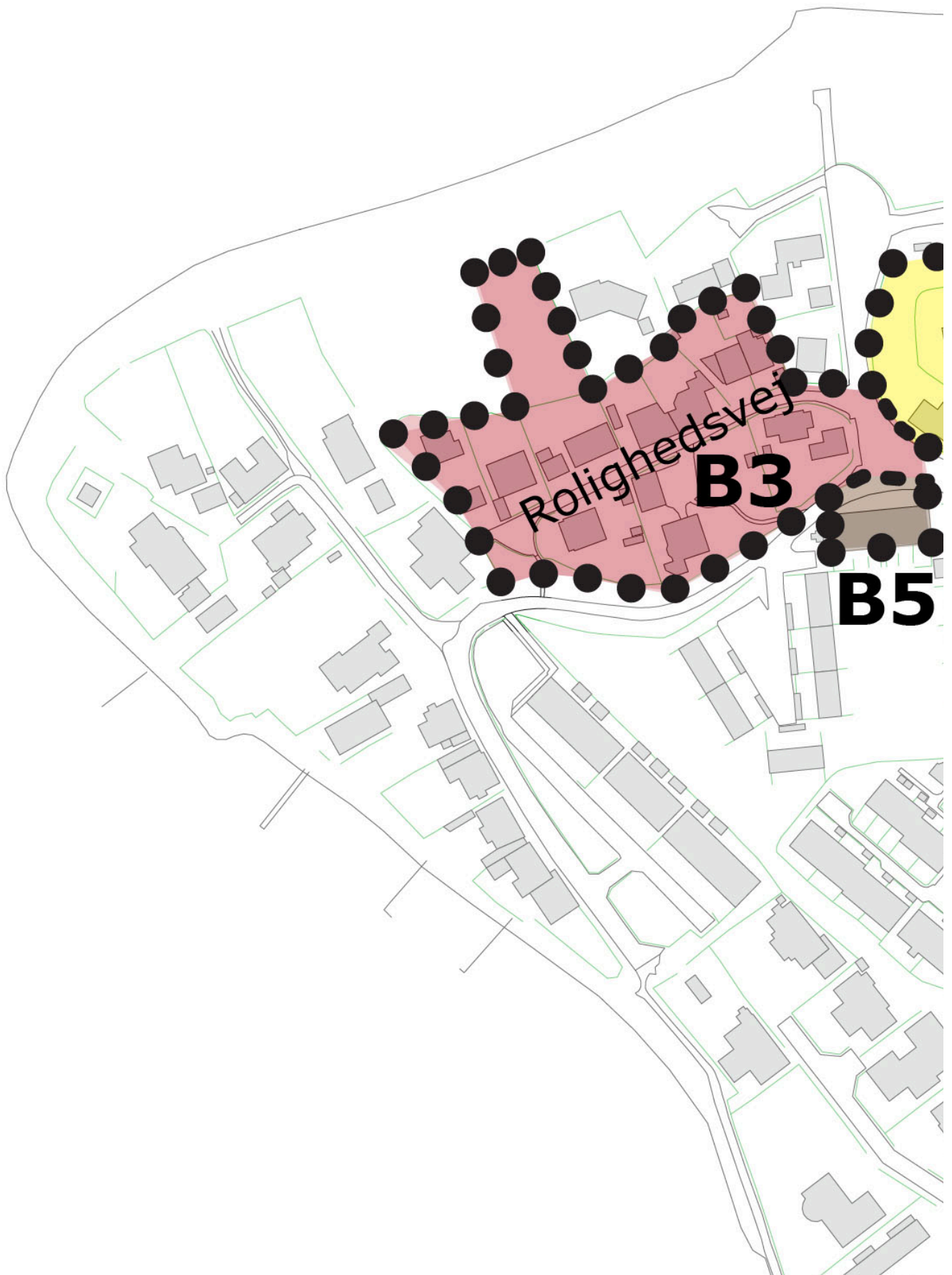
#### **Baggrund**

Lokalplanen er udarbejdet med afsæt i lokale beboeres ønske om at bevare kvaliteter og værdier i det kulturhistoriske udtryk for gl. Strib. På den baggrund vedtog Økonomiudvalget den 16. juni 2020 at igangsætte en lokalplanproces og den 25. august 2020, vedtog Økonomiudvalget og Teknisk Udvalg en procesplan forud for udarbejdelsen af lokalplanen. I processen var der bidrag fra rådgivere, borgermøde og involvering af følgegruppe. Desuden dialoger om geografisk afgrænsning og afklaring af overordnede principper.

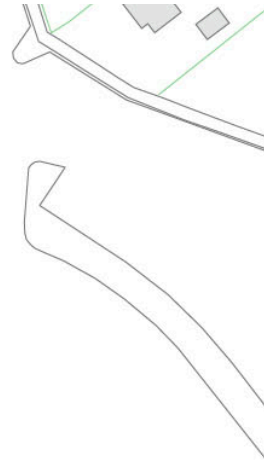
Lokalplanens formål er at sikre de bærende elementer i Gl. Strib som grøn haveby. Områdets kvaliteter er båret af en stor samling fritliggende huse med arkitektoniske kvaliteter. Der er mange huse som er helt særegne for sin tid og derfor er de udpeget som bevaringsværdige. Havebyen er kendetegnet af et gennemgående grønt udtryk, der består vejtræer, grønne rabatter og transparens mellem havens og gaden rum. Derfor medtager lokalplanen både bestemmelser for ny bebyggelse, bevaringsværdige huse, husets udtryk til gaden og gadens inventar.

Lokalplanen er opdelt i følgende fem kvarterer som rummer hver sine særlige kvaliteter, nedenfor er vist kort med de fem delområder.





# Lillebælt



## Signaturforklaring:

- ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Delområdegrænse
- XX** Delområdebetegnelse
-  Delområde B1 - Skræntkvarteret/N
-  Delområde B2 - Havebykvarteret/A
-  Delområde B3 - Landsbykvarteret/F
-  Delområde B4 - Hovedgadekvarteret
-  Delområde B5 - Strib Færgegård
-  Delområde C1 - Hovedgadekvarteret

### ”Skræntbebyggelsen” (Delområde B1)

Nørre Alle, er eksempel på et typisk villakvarter på større parceller, udbygget fra slutningen af 1800-tallet og frem til i dag med en unik beliggenhed på havskrænten mod indsejlingen til Lillebælt. Kvarterets vigtigste karaktergivende byinventar er hække og gadetræer i grønne rabatter.

### ”Havebykvarteret”, (Delområde B2)

Allégaderne, er et tidstypisk, meget klart og velbevaret eksempel på realisering af havebyidealene fra starten af 1900-tallet, med en smuk sammentænkning og udformning af hus, forhavs og gade, hække og gadetræer og med en samling af arkitektonisk markante huse.

### ”Landsbykvarteret” (Delområde B3)

Rolighedsvej, tilhører Stribs første, mere organisk opståede bebyggelse med en typisk blanding af restaurerede rønner og velbevarede villaer i forskellig størrelse og arkitektur. Kvarteret har en unik beliggenhed på toppen og spidsen af Stribs bakke og pynt, der har formet dette særlige sted.

## "Strib Færgegaard" (Delområde B5)

Strib Færgegaard og senere badehotel, er beliggende ved det tidligere færgeleje ved Norden bro, hvorfra der var færgeforbindelse med godstransport til Fredericia fra midt 1800-tallet og indtil Lillebæltsbroerne blev bygget. Strib Færgegaard anvendes i dag til etageboliger. Samtidig er bygningen et fint eksempel på den tids badehotel og er en vigtig bygning som fortæller Stribs historie som tidligere "ferie- og badeby". I kraft af sin arkitektur er den udpeget med en høj bevaringsværdi (2)

Delområdet er omfattet af Lokalplan nr.32.17 "Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib", vedtaget august 1997, som fortsat er gældende for dette delområde. Med næverende lokalplan, nr. 210, bliver bygningen: "Strib Færgegaard" omfattet af bestemmelser for bevaringsværdige bygninger. Formålet er at bygningens arkitektur sikres fremover.

## "Hovedgadekvarteret" (Delområde C1 og B4)

Vestergade, er et sjældent intakt, tidstypisk eksempel på en haveby-hovedgade, hovedsagelig bestående af enkelthuse med hækafgrænsede forhaver plus enkelte "byhuse" med erhverv og offentligt forareal. Hovedgadens tættere bymæssighed viser sig i smallere og dybere grunde, der giver tættere facader, samtidig med at der stadig er hække og gadetræer som i "Havebykvarteret" og "Skræntkvarteret".

## Bevaring af karakteristika i havebyen.

For at bevare en åben haveby-struktur, må den matrikulære struktur ikke ændres. Boliger må være i maksimalt 2 etager og op til 8,5 m. med en bebyggelsesprocent op til 30%. Undtagen er, når der ved nyopført bebyggelse er nabobygninger med en højde der overstiger 8,5 m. På disse grunde kan der gives tilladelse til en højere bygningshøjde, der tilpasser sig husrækken, sådan at husrækken i gadebilledet fremstår harmonisk.

I Vestergades nordlige del, som er bydelens handelsområde og har en tættere og mere varieret bebyggelse, er bebyggelsesprocenten på 40%. Variationen i boligtyper fastholdes og derfor kan der opføres boliger, både som enkeltstående villaer i form af åben-lav, rækkehusbebyggelse som tæt-lav, dobbelthuse, rækkehuse og etageboliger.

Havebyen er karakteriseret ved transparens mellem gaden og havens rum, i det der er et sammenhængende bånd i husrækken med åbne forhaver langs gaden med lav hæk eller stakit. Derfor sikres det harmoniske billede af forhaverne, ved at ny bebyggelse skal opføres i en afstand fra vejskel som følger husrækken, Afstandene varierer mellem 4,5, 6 og 10 m. i de forskellige delområder. Transparens og et aktivt gadeliv sikres også ved at hække ikke må overstige 1,20 m.

Havebyens boliger er i alle fire kvarterer, kendetegnet ved, at facaden mod gaden er udformet som husets 'ansigt', understreget af arkitektoniske detaljer og en visuel åben karakter.

Dette karakteristika sikres i forslaget til lokalplanen idet der stilles krav om, at fronten mod gaden udføres som en åben facade, hvor vinduespartier og døre udgør mindst 25 % af facaden.

I tråd med den typiske og traditionelle Stribvilla, så sikres der i lokalplanforslaget, at tage udføres som sadeltage, hel- eller halvvalmet tag, eller mansardtage. Lokalplanen sikrer samtidigt, at der ikke kan opføres fladt tag eller tage med énssidig hældning.

## Bevaringsværdig bebyggelse

Som en del af lokalplanprocessen blev der i 2021 registreret 100 SAVE-registrerede bygninger med bevaringsværdier på 2-6. Disse nye registreringer fremgår i lokalplanforslaget og vil blive registreret i Slots- og kulturstyrelsens FBB.

Bygningerne har en stor betydning for boligkvarterernes kulturhistoriske værdi og er grundlaget for planlægningen for kulturmiljøerne i Strib. Derfor må bygninger, som er udpeget med bevaringsværdi 1-5, kun ombygges eller ændres med Middelfarts kommunens tilladelse.

Intentionen med lokalplanens bestemmelser er, at bygningernes kvaliteter fastholdes eller tilbageføres til deres oprindelige udtryk. Det indebærer bl.a., at oprindelige tagformer og materialer videreføres og at den oprindelige detaljering i gesimser, pudsede detaljer, pilastre etc. bevares uændret i deres udtryk, herunder at vinduer og døre fremstår historisk korrekt.

## Forslag til kommuneplantillæg nr. 10

Formålet med tillæg nr. 10, til Kommuneplan 2021- 2033 er at danne det planmæssige grundlag for lokalplan nr. 210, for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib. Derfor tilpasses afgrænsningerne til lokalplanen, sådan at der bliver en ramme til boligområderne, og en ramme til det område hvor der både kan være boliger, butikker og erhverv.

Indenfor boligområdet tilføjes muligheden for at anvende området til etageboliger. Dette indskrænkes dog i lokalplan til et enkelt delområde, (B1 - Nørre Allé ) hvor der er flere store villaer. Lokalplanen sikrer at etageboligerne skal udføres som villabebyggelse. Derudover udgår anvendelsen til tæt/lav og det maximale etageantal reguleres ikke, da bygningshøjden reguleres ved en maksimal højde.

For at tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bygningshøjder i gaden, giver lokalplanen mulighed for at bygningshøjden tilpasses højden på husrækken, ved huludfyldning. I tillæg nr. 10, justeres derfor den maximale højde fra 8.5 til 14 m.

Et andet formål er at justere afgrænsningen af lokalcenter i Strib, således at de fremtidige muligheder for detailhandel kun kan ske inden for et mindre område. Formålet er at optimere synergieffekten ved at samle udvalgswarebutikkerne der hvor koncentrationen er i dag, så der opnås et attraktivt handelsgademiljø.

## Miljøscreening

Forvaltningen har afgjort at, der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for planforslagene, da de ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og kun fastlægger anvendelsen af mindre område på lokalt plan i eksisterende byområde. Planerne har bevarende karakter, det vil sige sikring af allerede eksisterende forhold.

## Arkitekturpolitik

Middelfart Kommune har en overordnet vision om at:

- bevare og udvikle den fysiske kulturarv gennem planlægningen, så kulturarvens potentiale udnyttes i kommunens udvikling.
- skabe øget fokus på bevaringsarbejdets betydning og potentialer for udvikling og fastholdelse af attraktive og vel- fungerende byrum i menneskelig skala til gavn for både borgere, turister og besøgende.
- sikre at en bæredygtig fysisk udvikling sker i dialog og med respekt for de stedsspecifikke helheder og kvaliteter, der er os givet på forhånd.

## Økonomi

Der må forventes udgifter på cirka 50.000 kr. ex. moms i forbindelse med borgermøder.

## Høring

Planforslagene skal sendes i offentlig høring i 8 uger. Handicap- og Ældrerådet høres i forbindelse med den offentlige høring.

Forvaltningen foreslår, at der afholdes et borgermøde i Strib, samt byvandring hvor forvaltningen sammen med interesserede har en dialog om lokalplanforslaget samt bygningernes og kvarterernes karakteristika og kvaliteter i lokalplanområdet.

## Klima & bæredygtighed

Ved at have fokus på at bevare havebyens grønne elementer, som vejtræer og rabatter, sikres at der fortsat er mulighed for biodiversitet i området.

Desuden er der mange huse som skal bevares, hvilket giver mindre klimabelastning end nyt byggeri vil medføre.

## Bilag

Lokalplan 210, For bevaring og styret udvikling i Strib

Tillæg nr. 10

Screening for miljøvurdering Lokalplan 210 og Tillæg nr. 10 til kommuneplan

# **Punkt 80: Endelig vedtagelse af Lokalplan 208 og Kommuneplantillæg nr. 3 for tæt-lav boliger på Adlerhusvej 30, Middelfart**

2021-001245

## **Beslutning**

Imod stemte 3: Venstre og Enhedslisten

For stemte 2: Socialdemokratiet

Mindretalsudtalelse fra Socialdemokratiet: Partiet går ind for lokalplanen fordi der er brug for seniorbofællesskaber i Middelfart BY, og fordi det er en lokalplan, der fremmer biodiversitet.

Sagen oversendes til Økonomiudvalg og Byråd.

## **Præsentation**

Forslag til lokalplan 208 og kommuneplantillæg nr. 3 for 20-28 tæt-lav boliger på Adlerhusvej 30 i Middelfart har været i 8 ugers offentlig høring. De indkomne høringssvar samt forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse fremgår i bilag med hvidbog.

Lokalplan 208 og kommuneplantillæg fremlægges med henblik på beslutning om endelig vedtagelse med de af forvaltningen foreslåede tilretninger.

## **Forvaltningen foreslår**

- at kommuneplantillæg 3 vedtages endeligt med tilretninger som foreslået og anført i sagsbeskrivelsen
- at lokalplan 208 vedtages endeligt med tilretninger som foreslået og anført i sagsbeskrivelsen
- at forslag til besvarelser af høringssvar indkommet i offentlig høring, som beskrevet i hvidbog, godkendes

## **Sagsbeskrivelse**

Byrådet vedtog d. 27. juni 2022 at sende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for boliger på Adlerhusvej 30 i offentlig høring.

Lokalplanen er udarbejdet med afsæt i at Boligforeningen Civica ønsker at opføre 20-28 boliger som tæt/lavt byggeri i varierende størrelser fra 70-110 kvm. samt et fælleshus på omkring 90 kvm. Civica agter at opføre bebyggelsen som et seniorbofællesskab. På ejendommen ligger et mindre klubhus, der fremadrettet ønskes benyttet til fælleshus. Herudover er ejendommen ubebygget.

Ejendommen er beliggende i den vestlige del af Middelfart by bag eksisterende boligbebyggelse. Ejendommen afgrænses mod syd af jernbanen. Ejendommen er til de øvrige sider omkranset af lokalplan 23.16, der er en bevarende lokalplan.

Arealet har hidtil været benyttet som idrætsplads; senest har arealet været benyttet af Middelfart Bueskyttelaug. Der er ikke eksisterende lokalplan for området, men området er omfattet af kommuneplanramme R.01.01, offentligt rekreativt formål som sportsplads og lignende. Ejendommens matrikulære areal er 12.154 kvm.



#### Lokalplan:

Lokalplan 208 giver mulighed for at bygge op til 28 boliger som tæt/lav byggeri. Lokalplanen sikrer bestemmelser for at der kan bygges i op til 1 etage med udnyttet tagetage, med en maksimal højde på 8,5 meter og facadehøjde på max. 4,1 meter. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 40%. I lokalplanen fastsættes taghældning til mellem 30 og 45 grader. Lokalplanen sikrer derudover mulighed for etablering af fælleshus, fælles orangeri mv. på samlet op til 130 kvm.

Den beskrevne maksimale facadehøjde, bygningshøjde og tagform er blandt andet indarbejdet under hensyntagen til det omkringliggende byggeri omfattet af bevarende lokalplan 23.16. Desuden er der i lokalplanen indarbejdet bestemmelser om materialevalg. Således er der for facaden mulighed for blødstøgne tegl, beklædningstegl (teglspån), eller genbrugstegl, enten som blank mur eller som pudset facade, og med mulighed for træbeklædning på op til 1/3 af facaden. Der gives desuden mulighed for begrønning af facaden.

Tage kan udføres med røde vingetegl eller beklædningstegl, og med mulighed for rød zink på kviste.

Der er foretaget vibrationsmålinger, hvorefter det er konstateret muligt at bygge boliger indtil 25 m fra jernbanen. Der udføres støjafskærmning mod jernbanen, således at støjgrænser for boliger og for opholdsarealer overholdes på hele ejendommen.

Vejadgang sikres via eksisterende stikvej fra Adlerhusvej, der i forvejen giver adgang til Gigtsanatoriet og til nærværende areal. Der sikres beplantning mod eksisterende boliger nord for ejendommen, ligesom der sikres stiadgang gennem området.

Forslag til ændring i lokalplanen i forbindelse med endelig vedtagelse

Høringen giver anledning til at forvaltningen indstiller, at der foretages følgende ændring i lokalplanen:

- tilføjelse i §9 nr. 11, side 14, således krav til afskærmning af udendørs oplag også omfatter affaldsløsninger.

*"Eventuelle udendørs oplag samt affaldsløsninger skal etableres i tilknytning til bebyggelse, og skal afskærmes".*

#### Kommuneplantillæg:

Området er i Kommuneplan 2021-2033 udlagt til offentligt rekreativt formål som sportsplads og lignende. Med kommuneplantillæg 3 udlægges området til boligformål med mulighed for opførelse af bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage, en maksimal højde på 8,5 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 40%

Forslag til ændring i kommuneplantillægget :i forbindelse med endelig vedtagelse:

- tilføjelse under Natura 2000, side 3, ved at supplere med beskrivelse af tiltag i forbindelse med eventuel fældning.

*"Der er ikke kendskab til arter omfattet af habitatdirektivet i området. Planområdet rummer ikke umiddelbart naturkvaliteter, mens de levende hegn langs områdets naboskel indeholder flere større træer og sammenhængende beplantninger, der kan være yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV. I planen er derfor fastsat bestemmelser for bevaring af dele af den eksisterende beplantning, herunder nogle af områdets markante træer, ligesom der skal etableres et 3 m bredt beplantningsbælte mod nabobebyggelserne nord for området. I tilfælde af at nogle af de markante træer skal fældes, skal træerne inden fældning undersøges for flagermus og såfremt træerne viser sig at være yngle- eller rastområder for flagermus, skal der sørges for at den økologiske funktionalitet opretholdes".*

## Økonomi

Ingen

## Høring

Der er modtaget i alt 9 høringssvar inden for høringsperioden på 8 uger, der løb fra den 13. juli 2022 til den 7. september 2022. Afsender af høringssvarene er:

- Ældrerådet
- Odense Bys Museer
- Miljøstyrelsen
- 6 høringssvar fra borgere

Bemærkningerne, der er indkommet, fordeler sig på følgende temaer:

- bevaring af grønt område (5 høringssvar)
- trafik (5 høringssvar)
- støj (3 høringssvar)
- tilstødende bevarende lokalplan (3 høringssvar)
- natur, beplantning og udearealer (3 høringssvar)
- byggeri og anvendelse (2 høringssvar)
- anlægsfasen (3 høringssvar)
- øvrige (3 høringssvar)

Forvaltningen har forholdt sig til alle indkomne høringssvar. De væsentligste temaer i høringssvarene er følgende:

Der ønskes i høringssvar, at arealet bevares som grønt område til gavn for nærområdet. Der udtrykkes bekymring for tung trafik i byggeperioden, blandt andet at lastbiler ikke respekterer gennemkørsel forbudt ved Adlerhusporten. Der udtrykkes derudover bekymring for øget trafik og øget risiko for uheld. I forhold til støj er det en bekymring om støjafskærmning mod jernbanen kan give forøget støj på andre ejendomme. Og desuden udtrykkes undren over afstande fra jernbanen til det planlagte byggeri. Miljøstyrelsen gør opmærksom på at krav om undersøgelse for flagermus ved fældning af træer skal fremgå af kommuneplantillægget.

Se vedhæftede hvidbog med høringssvar, hvor også forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse fremgår.

## Klima & bæredygtighed

Lokalplan 208 indeholder bestemmelser om i højere grad at etablere regnvandshåndtering på egen grund i form af for eksempel grøfter, wadier, regnbede og lignende. Planen indeholder desuden bestemmelser om delvis bevaring af eksisterende beplantning samt etablering af ny varieret og naturpræget beplantning, der skal være med til at øge områdets biodiversitet.

## Bilag

KPT 3 (24) Adlerhusvej END 27 sept 2022

LP Boliger Adlerhusvej END 27 sept 2022

hvidbog lokalplanforslag

# Punkt 81: Ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt nr. 17, Havnegade 41

2021-010127

## Beslutning

Godkendt, idet det skal sikres at 1. etage etableres med tilbagetrukket penthouse.

Å

Å

## Præsentation

Middelfart Kommune har modtaget ansøgning om til- og ombygning af ejendommen Havnegade 41, tidligere kontor, til en bolig. Da bygningen er placeret helt ud til naboskel til begge sider, er der ikke mulighed for vinduer. Der ønskes derfor fjernet et stykke af 1. sal, og etableret en delvis 2. sal

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 17, der på den aktuelle beliggenhed giver mulighed for bebyggelse i 1-2 etager.

Det ønskes forudsætter derfor dispensation fra Byplanvedtægten.

## Forvaltningen foreslår

- at der meddeles dispensation som ansøgt

## Sagsbeskrivelse

Ejendommen Havnegade 41 er omfattet af den bevarende lokalplan 23.22 samt Byplanvedtægt nr. 17. Nævnte sag omhandler etageantal og dermed dispensation fra Byplanvedtægt nr. 17. Bygningen er ikke udpeget med bevaringsværdi, og detaljer i forhold til den bevarende lokalplan vil blive løst i dialog med forvaltningen i den videre proces.

På ejendommen er eksisterende bygning, der mod Havnegade fremstår i 2 etager, da underetagen på grund af terrænforskel er fri af terræn.

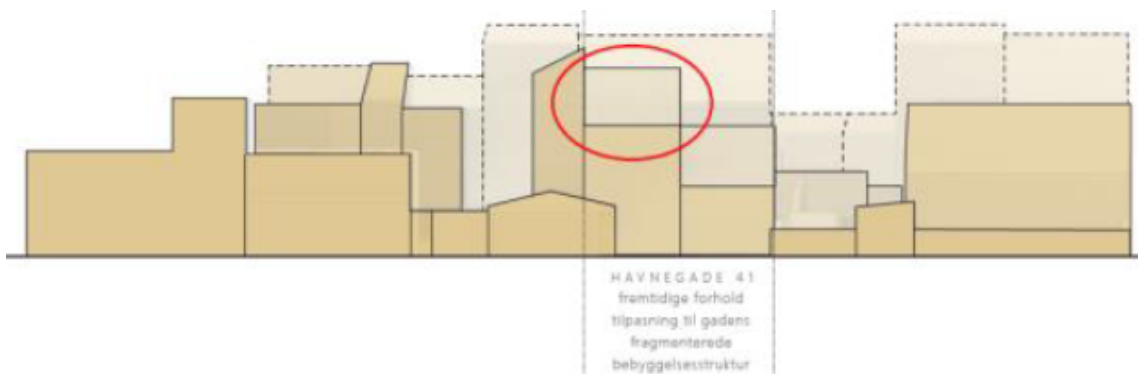


*Billede set fra Havnegade 2018*

Selvom det ikke fremgår tydeligt af billedet, så ligger den 5. etage på denne bygning i niveau med stueetagen i forhuset. Således er facaden på forhusets 1. sal fri af eksisterende tagflade.

Det ønskes at ombygge den tidligere kontorbygning til 1 bolig. Det giver blandt andet en udfordring med lystilgang til den bagerste del af bygningen. Ny ejer ønsker at fjerne den forreste halvdel af overetagen, og lægge det tilsvarende areal op som en ekstra etage. Dermed kommer bygningen til at fremstå i 3 etager - 2 etager og en tilbagetrukket penthouse - og i ca. 10 m højde over forpladsen.

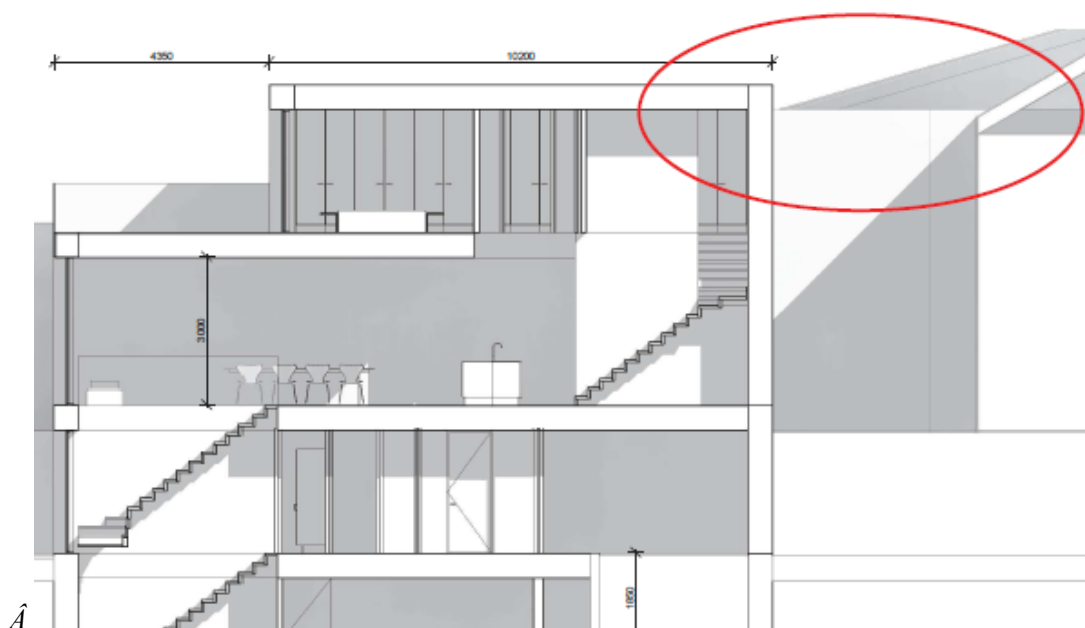
Å Å



*Tilpasning til gadens fragmenterede bebyggelsesstruktur*



Ombygning er friholdt af forhusets bagfacade. Der er ca. 4 m afstand.



Højden af ny etage overstiger tagfoden på forhuset med cirka 70 cm. Størstedelen af forhusets tagflade er derfor fortsat synlig.

I henhold til Byplanvedtægt nr. 17 kan der mod Algade opføres byggeri i 12 m højde og 2½ etage, mens bebyggelse bag forhusene højst kan opføres i 2 etager.

Ejendommen ligger indenfor kommuneplan rammeområde C.00.03 og er iøvrigt omfattet af Strukturplanen for Middelfart Byfront, Havnegades Sydside. Kommuneplanen fastsætter rammer til byggeri i 2½ etage og 12 m højde.

I strukturplanen er der i området givet mulighed for byggeri i 2½ etage og 12 m højde. som eksempel på byggeri i 2½ etage er angivet 2 etager med tilbagetrukket penthouse.

Forvaltningen har vurderet at højden på byggeriet fremstår i overensstemmelse med principperne i Strukturplanen for Middelfart Byfront, og at det ikke strider mod principperne i kommuneplanen.

## Økonomi

Ingen

## **HÅ,ring**

Det ansÅ,gte har vÅ,ret sendt til de tilstÅ,dende naboer samt til ejeren af den anden ejerlejlighed pÅ, ejendommen (Algade 45). Der er indkommet svar fra ejeren af Algade 45, der ikke har indsigelser mod det ansÅ,gte.Â Â

## **Bilag**

2022-04-08\_Villa Havnegade\_ForhÅndsdialog

# Punkt 82: Orientering om dispensation fra lokalplan 171, Rudbæksbanke 35, Strib

2022-011466

## Beslutning

Taget til efterretning.

## Præsentation

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af enfamiliehus i to etager med carport, tagterrasser og overdækket indgangsparti.

Det ansøgte overholder ikke det skråhøjdegrænseplan, og der derfor fortaget en helhedsvurdering. Det ansøgte kræver desuden dispensation fra lokalplan 171, vedr. § 7.1 om bebyggelsesprocent på 30, samt § 7.4 om laveste sokkelkote

Projektet har tidligere været sagsbehandlet og er blevet hjemvist til fornyet behandling af Byggeklagenævnet.

Forvaltningen har modtaget revideret tegningsmateriale og har på den baggrund udarbejdet en ny vurdering og påtænker at meddele dispensation samt byggetilladelse.

Udvalget orienteres herom.

## Forvaltningen foreslår

- At udvalget tager orienteringen til efterretning

## Sagsbeskrivelse

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af enfamiliehus i to etager med carport, tagterrasser og overdækket indgangsparti.

Det ansøgte overholder ikke det skrå højdegrænseplan, og der derfor fortaget en helhedsvurdering. Det ansøgte kræver desuden dispensation fra lokalplan 171, vedr. § 7.1 om bebyggelsesprocent på 30, samt § 7.4 om laveste sokkelkote.

Forvaltningen har modtaget revideret tegningsmateriale og på den baggrund foretaget høring, samt udarbejdet en ny vurdering og indstilling til afgørelse.

Projektet har tidligere været sagsbehandlet og er tidligere blevet hjemvist til fornyet behandling af Byggeklagenævnet. Se resume af sagsforløb nedenfor.

## Sagsforløb

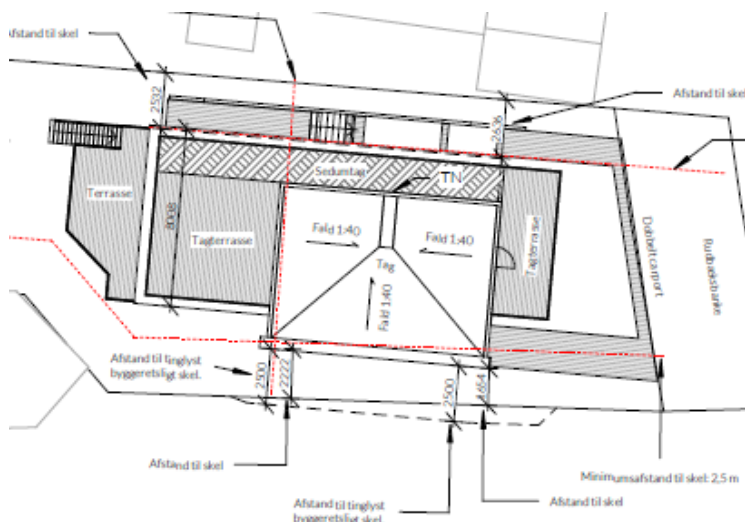
Byggesagen startede i 2017 med en ansøgning om til- og ombygning, med opførelse af 1. sal. Partshøring af nabo førte til et afslag i august 2017, med baggrund i overskridelse af det skråhøjdegrænseplan, samt indsigelser fra nr. 39 der henviste til forringede lysindfald. Derefter tilrettede ansøger projektet.

- November 2017 - revideret projekt med reduceret og tilbagetrukket 1. sal. I forbindelse med fornyet nabohøring modtages høringssvar fra nabo, som gør indsigelse mod det ansøgte begrundet med samme genvirkninger som første projekt.
- Januar 2018 - forvaltningen udsteder byggetilladelse til overskridelse af skråhøjdegrænseplan på baggrund af en samlet helhedsvurdering
- Marts 2018 - byggetilladelsen påklages til Byggeklageenheden
- Juni 2020 - sagen hjemvises til fornyet behandling af Byggeklageenheden
- Februar 2021 - forvaltningen foretager fornyet sagsbehandling, der foretages høring og udstedes en ny byggetilladelse på den baggrund
- Marts 2021 - afgørelsen påklages

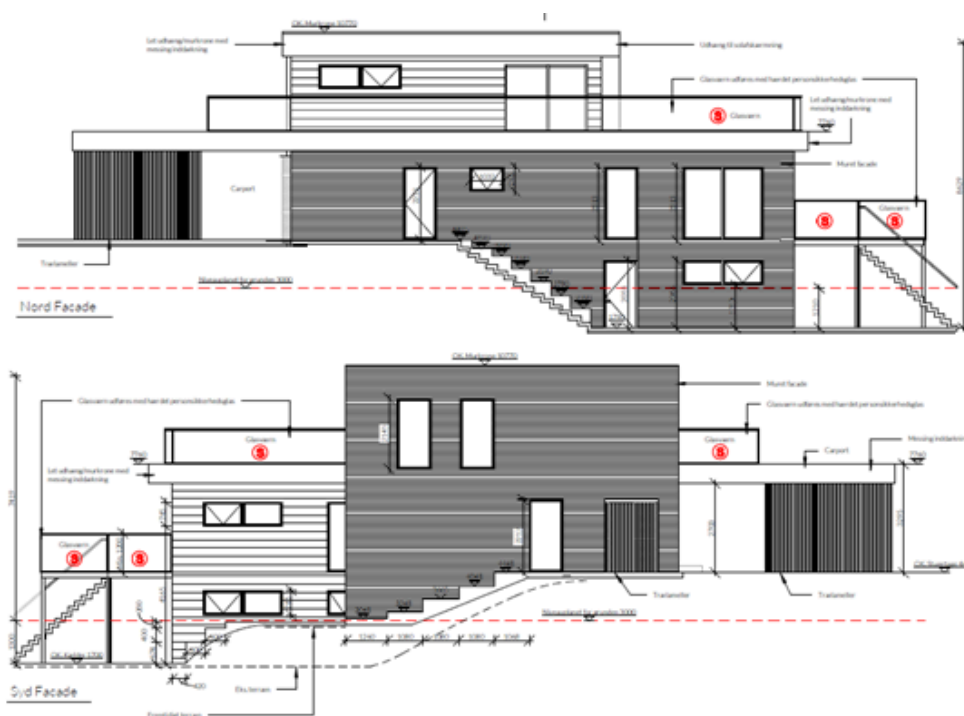
- September 2021 - sagen hjemvises til fornyet behandling
- April 2022 - forvaltningen foretager fornyet sagsbehandling, der foretages høring og udsteder en ny byggetilladelse på den baggrund
- April 2022 - byggetilladelsen påklages til Byggeklageenheden
- Juni 2022 - forvaltningen vælger, på baggrund af samtale med kommunens rådgiver, at trække byggetilladelsen tilbage med det formål, at foretage en ny vurdering og træffe fornyet afgørelse i sagen. Forvaltningen sender besked om standsning af byggeriet til ansøger. Forvaltningen konstaterer, at byggeriet er meget fremskredent

### Revideret ansøgningsmateriale

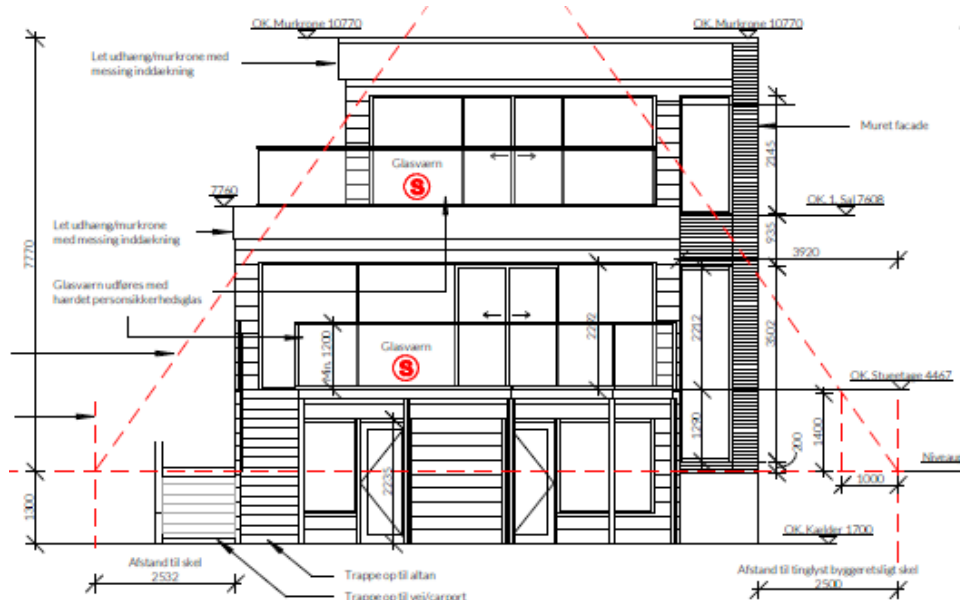
I september 2022 modtog forvaltningen revideret og "som udført" tegningsmateriale vedr. byggeriet, med den ændring at en del af tagterrassen ændres til sedumtag, så der ikke kan tages ophold på arealet. Dette materiale er sendt i partshøring den 9. september 2022 med frist den 24. september 2022.



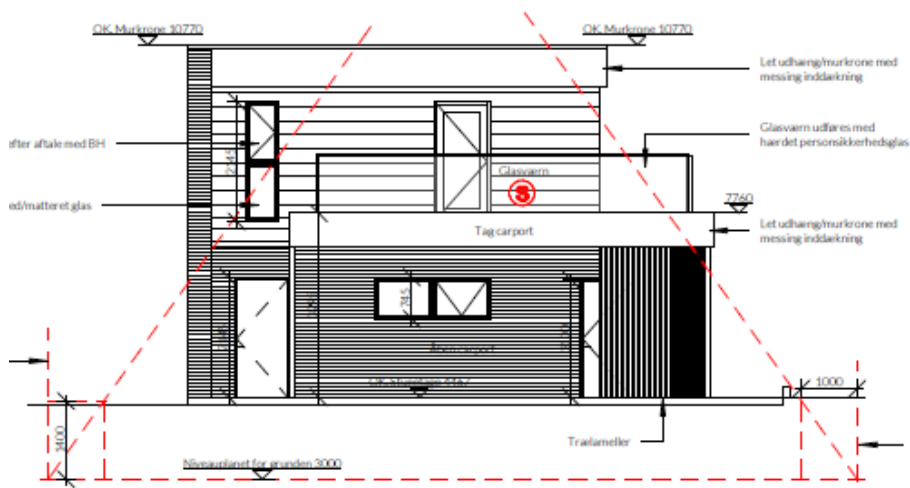
### Situationsplan



### Facadetegning



## Vestfacade



## Østfacade

Der er udarbejdet en ny helhedsvurdering i forbindelse med sagsbehandlingen, se bilag 1.

Helhedsvurdering viser at byggeriet overskrider det skråhøjdegrænseplan. Ansøger har ændret projektet ved at etablere sedumtag, for at få større afstand til naboen i nr. 39 (ca. 4 meter), og på den måde tilgodese nabo, i forhold til eventuelle indbliksgener.

Forvaltningen har vurderet på de ulemper det ansøgte byggeri kan medføre for naboerne, og vurderer at skygge- samt indbliksgener mod nr. 39 ikke er af væsentlig karakter.

Der ansøges om dispensation til en bebyggelsesprocent på 31,7 %. Da sagen i første omgang blev behandlet, blev bebyggelsesprocenten beregnet ud fra BR18 reglementet, der var gældende på tidspunktet for tilladelsen. Lokalplanen er godkendt i september 2017, og det er derfor BR15 reglementets beregningsregler der skal administreres ud fra. I BR15 er der kun et fradrag på 35 m<sup>2</sup> til bl.a. carporte, mod 50 m<sup>2</sup> i BR18 reglerne. Det betyder at bebyggelsesprocenten er 31,7 og ikke 29,8, som var resultatet ved brug af beregningsreglerne i BR18.

Lokalplanområdet er blevet gennemgået og der er to ejendomme der overskrider bebyggelsesprocenten i dag. Disse to ejendomme er fra 60'erne, og beliggende på grunde under 500 m<sup>2</sup>. De har en bebyggelsesprocent på henholdsvis 36,7 og 48 %.

Der har ikke været foretaget naboorientering vedr. overskridelse af bebyggelsesprocenten, da det vurderes at være af underordnet betydning for lokalplanområdet som helhed.

Et af formålene med lokalplanen er bl.a. at varetage hensynet til klimatilpasning for områdets bebyggelse og friarealer.

Der ansøges dog om dispensation til laveste sokkelkote i kælderplan på 1,72 DVR90 mod at der højvandsikres. I forbindelse med tidligere forhåndsdialoger, var der tale om til- og ombygning til eksisterende beboelse. Den eksisterende beboelseskælder lå hvor den nye kælder nu ligger. Der har ikke tidligere været opmærksomhed på at kælderen lå lavere end kote 2,2 DVR90, men der er stillet krav om højt vandsikring.

Det er administrationens vurdering at byggeriet er opført i to etager, på baggrund af beregningsmetoden for etager. Kælderetagen er under 1,25 m. fra loft til omgivende terræn, på det stykke hvor der er en 1. sal. Der er ikke opført 1. sal på det areal hvor kælderen udgør en fuld etage. Bygningen udgør derfor max to etager.

Administrationen vurderer ligeledes at et sedumtag, i kraft af sin udformning og opbygning, ikke opfordrer til ophold og dermed ikke skal medtages, i forhold til vurderingen af tagterrassens udstrækning. Indbliksgener fra byggeriet mod nr. 39 vurderes derfor at være af mindre væsentlig betydning, og indenfor hvad man kan forvente i byområder, og ydermere et område med meget smalle grunde.

Forvaltningen påtænker på den baggrund at meddele dispensation til en bebyggelsesprocent på 31,7 %, samt dispensation til laveste sokkelkote i kælderplan på 1,72 DVR90 mod at der højvandsikres.

## **Økonomi**

Ingen

## **Høring**

Sagen har været sendt i partshøring ved naboerne på Rudbæksbanke 35A og 39.

Nr. 39 har indsendt høringssvar inden for tidsfristen. Høringssvar samt fremsendte bilag er vedlagt som bilag.

Naboen i nr. 39 gør opmærksom på, at han ikke tidligere har set de fremsendte tegninger, eller hørt tale om etablering af et sedumtag på tagterrassen, og at det efter hans opfattelse, ikke vil forhindre ophold eller passage på området, og derved stadig være indbliksgener mod hans ejendom. Han oplyser at det ikke er etableret, men at vænet er etableret.

Naboen gør endvidere opmærksom på, at hele den tidligere ejendom er fjernet, og der ikke er genbrugt noget af eksisterende sokkel.

Naboen henviser ligeledes til dispensationer fra lokalplanen, som han ikke kan se er givet.

Naboen henviser også til tidligere fremsendt høringssvar af den 07. januar 2022, hvor naboens advokat har fremsendt følgende:

Vedr. overskridelse af det skråhøjdegrænseplan medfører en betydelige forringelse af lysforhold og skyggevirkninger i forhold til, hvordan det ville have været hvis gældende regler var blevet efterlevet.

Uoverensstemmelse med lokalplanen § 7, stk. 3 og 4, at kælderen ligger i kote 1,73 og derved ca. 0,5 meter under den laveste tilladelige sokkelkote i lokalplanen.

Advokaten oplyser at kommunen har stillet krav om, at byggeriet ikke må fremstå med mere end 2 etager, men mener at byggeriet fremstår med 3 etager, set fra Lillebælt.

Slutteligt beder advokaten om, at sagen bliver forelagt politisk behandling.

## **Bilag**

Helhedsvurdering

24.09.2022 - Partshøringssvar efter byggeloven - fra Rudbæksbanke 39

24.09.2022 - Notat vedr. håndteringsforløb fra Rudbæksbanke 39

Byggesagsbehandling Rudbæksbanke 35 - Tidslinje og bemærkninger - fra Rudbæksbanke 39

07.01.2022 - Høringssvar fra Rudbæksbanke 39s advokat i forbindelse med partshøringsbrev af 17.12.2021

29.04.2022 - Klage til Byggeklagenheden over afgørelse vedr. byggetilladelse af 01.04.2022 - fra Rudbæksbanke 39s advokat

## **Punkt 83: Udbud af den kollektive trafik**

2020-005218

### **Beslutning**

Godkendt.

% Sikkerhedsseler

% Videoovervågning

+ Maling af bus i FynBus farver

+ Reservebus med el

### **Præsentation**

I forbindelse med det kommende udbud af den kollektive trafik, skal der træffes beslutning om konkrete krav i udbudsmaterialet.

### **Forvaltningen foreslår**

- At udvalget tager en drøftelse af videoovervågning, sikkerhedsseler, bussernes farve samt drivmiddel til reservebus.

### **Sagsbeskrivelse**

I det kommende udbud af den kollektive trafik, vil der i forbindelse med kravsspecifikationen skulle tages tages stilling til konkrete ting, som Middelfart Kommune ønsker skal opfyldes i kontrakten.

Som udgangspunkt vil der blive udbudt med 12 m. busser, som vil opfylde behovet på de tidspunkter af dagen, hvor der er flest passagerer.

Der vil derudover skulle tages stilling til, om der ønskes følgende:

#### **Videoovervågning**

For at opnå en forbedret tryghed for chaufførerne i busserne, er der mulighed for at stille krav om videoovervågning. Det kan have en gavnlig effekt i forhold til at undgå overfald eller dokumentation, hvis der skulle opstå uoverensstemmelser.

Der er ikke stillet krav om videoovervågning i den nuværende kontrakt.

Det vil koste ca. kr. 15.000,- pr bus.

#### **Sikkerhedsseler**

Der er lovmæssigt ikke krav om sikkerhedsseler i busser der kører offentlig kollektiv trafik. I forbindelse med udbuddet kan der stilles krav om, at de nye busser skal have sikkerhedsseler.

Stilles der krav om sikkerhedsseler vil det betyde, at der skal benyttes sikkerhedsseler på alle pladser og at bussen ikke må have stående passagerer. Det kan på nogle afgange have den betydning, at der ikke vil være kapacitet nok i busserne, og det vil kræve indsættelse af ekstrabusser.

Der er ikke stillet krav om sikkerhedsseler i den nuværende kontrakt.

Det vil koste ca. kr. 10.000 – 12.000,- pr. bus.

#### **Maling af bus i FynBus farver c**

Et krav ved udbuddet kan også være, at de nye busser skal være malet i FynBus farver, så de er genkendelige i samfundet.

Hvis der ikke stilles krav om en bestemt farve, vil den vindende entreprenør kunne komme med busser i den farve som er tilgængelig.

Der er i den nuværende kontrakt stillet krav om, at busserne skulle leveres i FynBus farver.

Det koster ca. kr. 10.000 - 15.000,- pr. bus.

Ovenstående priser er en engangsinvestering, der gælder hele kontraktperioden.

#### Reservebus

Derudover skal der tages stilling til, om der skal stilles krav om, at reservebussen også skal køre på el eller om bussen må have diesel som drivmiddel. En reservebus indsættes f.eks. hvis der er nedbrud på en af busserne eller en bus er til service.

Stilles der krav om, at reservebussen skal have el som drivmiddel, vurderer FynBus, at det vil have en væsentlig effekt på prisen.

#### Lavgulv og ramper

Til orientering vil alle busser som standard bliver udbudt som lavgulvsbusser (ingen trin for at komme på bussen) og med elektriske ramper.

I dag har vi lavgulv i alle busser, men med ramper der skal betjenes manuelt.

#### Udsvingsbånd

Derudover kan der orienteres om, at i kontraktperioden vil der være et udsvingsbånd på 20%, hvor vi som kommune kan regulere op og ned på omfanget af kørslen.

I forhold til den udvikling der sker i kommunen, bliver det muligt at indarbejde en option på, at det skal være muligt at 'tilkøbe' yderligere kørsel, uden dette påvirker udsvingsbåndet.

## Økonomi

I sagsfremstillingen er der redegjort for, hvad det vil koste ekstra at stille krav om f.eks. overvågning, sikkerhedsseler og busser malet i FynBus farver.

Det vil alle være en engangsudgift pr. bus for hele kontraktperioden.

## Høring

Ingen høring, da kommunen ikke er forpligtet.

## Klima & bæredygtighed

Ved kontraktstarten vil der blive indsat elbusser på både lokalruter og bybusruter, og der opnås derved Co2 neutral kørsel.

# Punkt 84: Rammer for lån af kommunale arealer til arrangementer

2022-003310

## Beslutning

Godkendt.

## Præsentation

Med baggrund i en stigende efterspørgsel efter lån af kommunale arealer, har administrationen udarbejdet udkast til "Rammer for lån af kommunale arealer".

## Forvaltningen foreslår

- At udvalget anbefaler at sende udkast til "Rammer for lån af arealer" i høring.

## Sagsbeskrivelse

I takt med en stigende efterspørgsel på lån af kommunale arealer til forskellige arrangementer i Middelfart, har administrationen udarbejdet udkast til "Rammer for lån af kommunale arealer".

Ved udarbejdelse af udkast til rammerne for lån, er der samtidig udarbejdet forskrift for støj.

Arbejdet med udarbejdelse af udkastet er sket med inddragelse af beboere, virksomheder, interessenter/aktører fra de enkelte områder samt Brobygning Middelfart.

Selve rammerne indeholder blandt andet følgende:

- Beskrivelse af arealet med m<sup>2</sup>, placering og adgangsforhold.
- Hvilke arrangementer arealet er egnet til.
- Pris på leje ved kommercielle arrangementer.
- Hvordan der ansøges.
- Tilladelse fra andre myndigheder.
- Vilkår for støj (henvisning til støjforskrift).
- Naboorientering.
- Vand, el og affald.
- Skader.

Med rammerne vil det blive tydeligt for arrangører og andre interesserede, hvad de enkelte områder vil kunne bruges til samt på hvilke vilkår arealerne lånes/lejes.

Udkast til rammer er vedlagt som bilag til sagen sammen med udkast til forskrift for støj, udkast til takster samt tidsplan for politisk behandling og høring.

## Økonomi

Der vil, hvis rammer for lån og takster godkendes, blive en indtægt i forbindelse med udlån til kommercielle arrangementer.

## Høring

Hvis udkast til "Rammer for lån af kommunale arealer" bliver godkendt, vil der skulle ske offentlig høring i perioden fra 9. november til 7. december 2022.

## Klima & bæredygtighed

-

## Bilag

Rammer for lån af Torvet

Rammer for lån af Havnegade i Middelfart

Rammer for lån af Havnefront og Hermann Jensens anlæg

Rammer for lån af Lillebæltshalvøen

Rammer for lån af Nytorv

Rammer for lån af areal på Gl. Havn

Takster for lån af kommunale arealer

Udkast til tidsplan

Udkast til forskrift for støj ved udendørs arrangementer 2022